



TRIBUNALE DI BIELLA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Aprà Angelo, nell'Esecuzione Immobiliare 39/2024 del R.G.E.

promossa da

[REDACTED]



contro

[REDACTED]



[REDACTED]



Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	4
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarità.....	4
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Cronistoria dati catastali.....	6
Dati Catastali.....	6
Stato conservativo.....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	10
Note relative alla vendita.....	10
Particolarità da segnalare.....	10
Stima / Formazione lotti.....	11
VALUTAZIONE.....	12
ALLEGATI.....	12



In data 27/06/2024, il sottoscritto Ing. Aprà Angelo, con studio in Via Eugenio Bona, 7 - 13900 – Biella (BI), email angelo.apra@gmail.com, PEC angelo.apra@ingpec.eu, Tel. 333.2706174, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 26/09/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** – Fabbricato civile ubicato in Mezzana Mortigliengo (BI) - Via Ubertino n.13

In Comune di Mezzana Mortigliengo (BI) - Via Ubertino n.13, fabbricato di civile abitazione di antica costruzione, in schiera, elevato a tre piani fuori terra oltre a sottotetto, più precisamente composto:

- al piano terreno da portico, bagno esterno, due locali cantina;
- al piano primo da terrazzo coperto, due camere;
- al piano secondo da terrazzo coperto, due camere e un bagno;
- piano sottotetto, non accessibile e non abitabile. (Si precisa che è possibile accedere al piano sottotetto mediante scala a pioli dal terrazzo coperto del piano secondo).

Inoltre, al fondo del cortile sul quale si affaccia il fabbricato si trova un locale destinato a deposito.

L'accesso all'immobile avviene dalla Strada interna e poi transitando sui mappali 574 e 35.





Per il bene in questione è stato effettuato un accesso in data 03/10/2024.

CONSIDERATA LA CONSISTENZA E L'UBICAZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI ESECUZIONE SE NE CONSIGLIA LA VENDITA IN UN LOTTO UNICO.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** – Fabbricato civile ubicato in Mezzana Mortigliengo (BI) - Via Ubertino n.13

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- [REDACTED]

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- [REDACTED]
- [REDACTED]

CONFINI

Il fabbricato in oggetto è posto ai seguenti confini rilevati da nord ed in senso orario, sulla mappa del Catasto Terreni al Foglio 5: mappale 574, 35, 588, 587, 586, 582, 51, 48, 36.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta (*)	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
PIANO TERRENO						
Portico, scala e sottoscala	12,30 mq	13,20 mq	0,50	6,60 mq	-	terreno
Cantina	14,45 mq	22,00 mq	0,50	11,00 mq	H media 1,70 m	terreno
Cantina	13,76 mq	20,70 mq	0,50	10,35 mq	H media 1,80 m	terreno
WC	1,37 mq	1,70 mq	1,00	1,70 mq	H 2,05 m	terreno
Locale di sgombero (nel cortile esterno)	3,75 mq	4,60 mq	0,60	2,76 mq	H 2,00 m	terreno
Cortile	45,55 mq	45,55 mq	0,10	4,55 mq	-	terreno
PIANO PRIMO						
Terrazzo coperto	12,37 mq	14,00 mq	0,50	7,00 mq	-	primo
Locali di abitazione	29,46 mq	44,77 mq	1,00	44,77 mq	H 2,30 m	primo
PIANO SECONDO						
Terrazzo coperto	12,08 mq	13,21 mq	0,50	6,60 mq	-	secondo

Locali di abitazione	30,30 mq	45,85 mq	1,00	45,85 mq	H 2,45 m	secondo
PIANO SOTTOTETTO						
Piano non abitabile	32 mq	45,85 mq	Non valutabile	-	-	sottotetto
Superficie convenzionale complessiva:				141,18 mq		

Si precisa che il piano sottotetto non essendo abitabile, e essendo accessibile soltanto da scala a pioli, non è stato considerato nel conteggio delle superfici.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Per la cronistoria catastale si vedano le visure storiche allegate alla perizia.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	543			A4	1	6 vani	126 mq Totale: escluse aree scoperte 113 mq	151,84 €	T-1-2	graffato
	5	43									

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
5	43				Ente Urbano		00 01 10				

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale dell'unità immobiliare in oggetto, redatta in data 27 settembre 2007, non rappresenta fedelmente lo stato dei luoghi. Si segnala infatti che durante il sopralluogo eseguito in data 3 ottobre 2024 si sono riscontrate le seguenti difformità:

Piano primo:

- la scala tra piano primo e secondo ha senso di salita inverso rispetto a quanto indicato nella scheda catastale
- non esiste la parete di separazione tra corridoio e cucina

Piano secondo:

- è rappresentato un gradino in più tra il terrazzo coperto e la camera
- è presente un bagno nella camera confinante con il terrazzo coperto.
L'intestazione catastale dell'unità immobiliare in oggetto è conforme alle risultanze dei Registri Immobiliari.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile in oggetto non risulta essere in buono stato di manutenzione e conservazione. Risulta essere in stato di abbandono e necessita di interventi di manutenzione. L'area pertinenziale necessita di intervento manutentivo sulla vegetazione incolta.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Come riportato all'art. 2 dell'atto di provenienza del [REDACTED], "(...) La presente vendita è fatta ed accettata nello stato di fatto e di diritto in cui la consistenza oggi si trova, con ogni accessione, pertinenza, servitù se legalmente esistenti, a corpo e non a misura".

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Si tratta di un fabbricato di antica costruzione del tipo a schiera, con sviluppo in verticale e struttura portante in muratura piena e di pietra, con tamponamenti in muratura di mattoni e struttura orizzontale costituita da solai a volta in mattoni al piano terreno e solai piani negli altri piani, intonacati e tinteggiati.

L'orditura del tetto è in legno con manto di copertura in tegole di laterizio tipo portoghese; canali e discendenti sono in lamiera.

I serramenti esterni sono in legno, di scarsa qualità, con vetro singolo e persiane in legno. Al piano secondo sono presenti degli antoni oscuranti sul lato interno. Molte aperture hanno le inferriate metalliche esterne.

La facciata principale, ossia quella rivolta sul giardino pertinenziale, è in parte intonacata e tinteggiata, e in parte trattata con muro a vista. Invece, il fronte retrostante è solo intonacato. Alcune porte sono metalliche.

Al piano terreno i pavimenti sono al rustico, al piano primo sono in piastrelle, mentre al piano secondo è presente un pavimento in legno, mentre nel bagno e nella camera sono in piastrelle.

All'esterno, i terrazzi coperti sono in tavolato ligneo.

Al piano terreno, il pavimento del wc è in piastrelle così come il rivestimento delle pareti.

La scala esterna presenta pedate e parapetto in legno.

La parte impiantistica è in cattivo stato di manutenzione e necessita di rifacimento.

Mentre per quanto riguarda l'impianto di riscaldamento, al momento del sopralluogo era inesistente.

Non erano presenti né caldaia né radiatori a parete.

Posto al fondo dell'area esterna di pertinenza vi è un locale di sgombero al quale non è stato possibile accedere poiché l'area risultava completamente coperta da vegetazione incolta.

Si tratta di piccolo locale in muratura, soletta di copertura in calcestruzzo armato e privo di serramenti.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero da persone, occupato da oggetti di vario genere, arredi abbandonati privi di apprezzabile valore e alcune macerie, il tutto accumulato in modo disordinato e sparso.

Dalle verifiche effettuate presso gli uffici competenti non risultano contratti di locazione in essere, o contratti per altri tipi di occupazione.

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/10/2007	[REDACTED]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED] 7
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		-	-	-	-

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/07/1988	[REDACTED]	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	N°	Vol. N°
		[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		-	-	-	-

[REDACTED]

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/03/1963	[REDACTED]	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	N°	Vol. N°
		[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
		Trascrizione			
		[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]



Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
-	-	-	-
[REDACTED]			

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Biella aggiornate al 04/12/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

[REDACTED]

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento immobili**

[REDACTED]

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile in oggetto risulta inserito nel vigente Piano Regolatore Intercomunale fra i Comuni di Crosa, Curino, Mezzana Mortigliengo e Strona (rif. Tavola MM p2) in *Nuclei di antica formazione e Categoria di intervento X* e in Classe 2 di pericolosità geomorfologica.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

A seguito di accesso agli atti eseguito in data 16/10/2024 presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mezzana Mortigliengo, è stata reperita la seguente pratica edilizia relativa alla porzione abitativa:

-

Si segnala che durante il sopralluogo sono state riscontrate le seguenti difformità:

- al piano primo non risultano presenti il bagno e relativo anti-bagno come da elaborati grafici
- negli elaborati grafici viene indicata la sagoma del ballatoio esterno con all'interno scala di accesso al piano superiore che al momento del sopralluogo è stata rilevata ma con senso di salita inverso.
- al piano secondo non è presente un gradino tra il ballatoio e la camera.
- al piano secondo è presente un bagno non autorizzato.

Dall'accesso agli atti eseguito non è stata reperita la Agibilità dell'unità immobiliare.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

NOTE RELATIVE ALLA VENDITA

La vendita dei succitati Beni deve essere fatta senza garanzia per vizi ed inosservanza delle norme igienico-edilizie, urbanistiche.

La vendita per il tipo di immobili di cui trattasi, deve essere fatta a corpo e non a misura, per cui qualsiasi differenza di superficie, eccedente o in difetto, non potrà dare luogo a reclami di sorta.

Il trasferimento del bene avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente gli stessi si trovano, con tutti i relativi annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, se esistenti, come fino ad ora praticati.

Restano a carico dell'aggiudicatario tutte le spese ed oneri per la realizzazione della messa a norma di Legge degli impianti in genere.

PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si precisa che il Titolo Autorizzativo indicato in perizia è conservato dal C.T.U. nel proprio fascicolo della Procedura e sarà a disposizione nel caso occorresse.

La regolarizzazione delle difformità esistenti tra quanto legittimato dal titolo autorizzativo e quanto rilevato, comporterà il rilievo dettagliato dell'immobile come effettivamente realizzato, la stesura di un progetto per l'istanza di sanatoria con pagamento di oblazioni e oneri Comunali determinabili con esattezza solo a progetto redatto e presentato.

Dovrà seguire la redazione e presentazione dell'aggiornamento catastale.

Successivamente si dovrà procedere alla presentazione di Segnalazione Certificata di Agibilità al Comune di Mezzana Mortigliengo.

Di tali difformità verrà tenuto conto nella determinazione del sotto riportato prezzo base d'asta in quanto trattasi di un fattore che influisce sulla valutazione del bene.

Tenuto conto di quanto sovra esposto, considerate le superfici convenzionali determinate applicando coefficienti valutativi alle superfici lorde dell'unità immobiliare, il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato utilizzando i metodi comparativi in base ai prezzi medi di mercato di beni simili, esaminando una serie di parametri di incremento e decremento quali: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, caratteristiche strutturali e di manutenzione dell'edificio, stato di conservazione, consistenza, regolarità geometrica della forma, l'esposizione, periodo di costruzione, suoi dati metrici, domanda e offerta al momento attuale.

Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, nonché il consulto online dei dati dell'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare), hanno concorso a determinare il più probabile valore da attribuire all'immobile oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un **LOTTO UNICO** così costituito:

- **Bene N° 1** – Fabbricato civile ubicato in Mezzana Mortigliengo (BI) - Via Ubertino n.13.

In Comune di Mezzana Mortigliengo (BI) - Via Ubertino n.13, fabbricato di civile abitazione di antica costruzione, in schiera, elevato a tre piani fuori terra oltre a sottotetto, più precisamente composto:

- al piano terreno da portico, bagno esterno, due locali cantina;
- al piano primo da terrazzo coperto, due camere;
- al piano secondo da terrazzo coperto, due camere e un bagno;
- piano sottotetto, non accessibile e non abitabile. (Si precisa che è possibile accedere al piano sottotetto mediante scala a pioli dal terrazzo coperto del piano secondo).

Inoltre, al fondo del cortile sul quale si affaccia il fabbricato si trova un locale destinato a deposito.

L'accesso all'immobile avviene dalla Strada interna e poi transitando sui mappali 574 e 35.

Il tutto Identificato al Catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 543 graffato alla Part. 43, Categoria A4.
Al catasto Terreni - Fg. 5, Part. 43, Qualità Ente Urbano

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà di 1/1 degli esecutati.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato in Mezzana Mortigliengo (BI) - Via Ubertino n.13	141,18 mq	100,00 €/mq	€ 14.118,00	100,00%	€ 14.118,00
Valore di stima:					€ 14.118,00

Valore finale di stima: € 14.118,00

Valore che si ritiene di arrotondare ad € 14.100,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Biella, li 02/01/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Aprà Angelo

ALLEGATI

Cartelle e file:

A - Relazione di stima

Allegati:

001 - Documentazione fotografica

002 - Planimetria catastale

003 - Documenti catastali: estratto di mappa, visure storiche del Catasto Terreni e Fabbricati

004 - Ispezioni ipotecarie e provenienze

005 - Istanza e riscontro Agenzia delle Entrate per richiesta di titoli di occupazione

B - Relazione di stima versione privacy

Allegati:

001_privacy - Documentazione fotografica

002_privacy - Planimetria catastale, estratto di mappa, visura storica per immobile

C - Foglio separato con l'identificazione dei beni

D - Foglio separato con le formalità da cancellare